



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

ACÓRDÃO



02048252

Trespasse - Sucessão - Artigo 1.146 do CC - O passivo devidamente contabilizado é de responsabilidade do adquirente do estabelecimento empresarial - Alienante que, além de não comprovar que o passivo estava contabilizado, declarou expressamente no contrato que o estabelecimento não possuía passivo e que seria a responsável caso houvesse - Dever de reembolso - Multa contratual que não deve incidir em decorrência do descumprimento contratual por ambas as partes - Provimento, em parte.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO Nº 514.800.4/9-00, da Comarca de SÃO PAULO, sendo apelante MARIA DO CARMO DE ARAÚJO FREITAS e apelada SONIA MARIA CIMINO.

ACORDAM, em Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, dar provimento, em parte, ao recurso.

Vistos.

MARIA DO CARMO ARAÚJO FREITAS ajuizou ação ordinária de cobrança em face de SONIA MARIA CIMINO [fls.02/05]. A ré apresentou contestação [fls.46/49] e reconvenção [fls.21/25]. A autora apresentou contestação à reconvenção [fls.88/89] e réplica [fls.91/92]. Réplica da ré-reconvinte às fls.95/97. A D. Magistrada proferiu sentença às fls.109/111, na qual julgou a ação e reconvenção procedentes, em parte.

Apela a autora às fls.119/132. Alega que houve sucessão de empresas, de forma que independentemente do declarado no contrato celebrado, não é a responsável pelas dívidas anteriores. Cita os artigos 10 e 448 da CLT, e 131, I e 133, I, do CTN, e defende que as dívidas trabalhistas e tributárias, ainda que anteriores à transferência, são de responsabilidade da adquirente. Sustenta que não houve descumprimento contratual, não podendo ser condenada no pagamento de indenização de R\$ 20.000,00, valor esse exorbitante. Aduz que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

deveria ter sido notificada e constituída em mora para o pagamento das dívidas anteriores. Entende que pelo descumprimento do contrato se deu por parte da apelada e é essa quem deve pagar multa contratual. Defende que foram violados os princípios da boa-fé, probidade e função social do contrato. Requer, também, que a sucumbência seja reconhecida como recíproca e os honorários reduzidos.

Contra-razões às fls.141/147.

É o relatório.

Consta dos autos que as partes celebraram instrumento particular de compra e venda de estabelecimento comercial em 06.05.2003 [fls.09/10]. A vendedora ajuizou a demanda buscando a cobrança do pagamento das últimas parcelas do contrato, no valor total de R\$ 4.000,00, acrescidos de multa de R\$ 10.000,00 pelo descumprimento do contrato. A adquirente defendeu-se alegando que não quitou o contrato, uma vez que o estabelecimento empresarial adquirido possuía várias dívidas de responsabilidade da vendedora e requereu, em reconvenção, o reembolso destas dívidas mais a multa contratual pelo descumprimento deste no valor de R\$ 20.000,00.

A D. Magistrada julgou a ação procedente, em parte, determinando o pagamento pela adquirente dos R\$ 4.000,00 restantes, mas sem a incidência da multa contratual. Com relação à reconvenção, julgou-a também procedente, em parte, condenando a alienante a reembolsar a adquirente no valor de R\$ 2.184,06 das dívidas pagas referentes ao período anterior à venda e multa de R\$ 20.000,00. Só a autora recorreu.

No que diz respeito às dívidas anteriores à aquisição pela ré do estabelecimento empresarial, é sim responsável por estas a autora. Essa defende que não é responsável, uma vez que houve sucessão, quando a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adquirente passou a ser a responsável por todas as dívidas. Fundamenta a sucessão ocorrida nos artigos 10 e 448 da CLT, e 131, I e 133, I, do CTN.

Não cabe discutir sobre a responsabilidade da adquirente do estabelecimento pelas dívidas deste, ainda que anteriores, desde que devidamente contabilizadas, uma vez que faz parte do estabelecimento o seu passivo, conforme artigo 1.146 do CC. Além do dispositivo mencionado no CC, essa responsabilidade está expressa na legislação trabalhista e fiscal, conforme os dispositivos legais já citados pela apelante.

Ocorre que, no caso, além de não haver a comprovação de que as dívidas pagas pela ré estavam contabilizadas e eram de seu conhecimento, há no contrato duas cláusulas expressas que apontam pela inexistência de dívidas do estabelecimento empresarial. A cláusula primeira declara que a transferência do estabelecimento se dá com esse *“livre e desembaraçado de terceiros e quaisquer ônus ou dívidas tais como: Trabalhistas, Fornecedores, Luz, Água, Aluguéis, Estaduais, Federais e Municipais”*. Sendo que a cláusula quarta dispõe que: *“qualquer tipo de débito ou dívida que venha a recair sobre o imóvel ou a empresa em negociação até a presente data será de única e exclusiva responsabilidade do VENDEDOR. É de conhecimento do comprador que o estabelecimento não possui alvará de funcionamento”*.

Apesar de as cláusulas acima mencionadas não servirem para eximir a responsabilidade da ré perante terceiros, principalmente por dívidas trabalhistas e fiscais, lhe garantem o direito de cobrar os valores pagos da autora, uma vez que essa assumiu os valores contratualmente.

Nesse sentido, explica MARCELO FORTES BARBOSA FILHOS [*in Código Civil Comentado Doutrina e Jurisprudência*, Coordenador MINISTRO CEZAR PELUSO, Editora Manole, 1ª edição, 2007, página 947]:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"Diante do trespasse ou da doação, o adquirente sucede, pura e simplesmente, o alienante e deve pagar as referidas dívidas, como se tivessem nascido de sua própria atuação. A regra não admite exceção e apresenta natureza cogente, não sendo válida cláusula contratual em sentido diverso, para excluir ou limitar a responsabilidade do adquirente. Uma única ressalva foi feita, com o fim de resguardar a posição do adquirente de boa-fé. O adquirente permanece isento de responsabilidade quanto a dívidas não contabilizadas, não podendo ser surpreendido por débitos não lançados nos livros do alienante. A alienação pressupõe tenha sido feito exame da situação econômico-financeira da atividade empresarial realizada pelo estabelecimento, o que, no mais das vezes, só é viável com a leitura e a análise dos lançamentos contábeis, que devem ser elaborados com a estrita observância das regras legais e técnicas. Caso haja dívidas não contabilizadas, a responsabilidade exclusiva recai sobre o alienante, que usou, supostamente, de malícia no curso das tratativas do contrato celebrado".

Assim, correta a condenação da apelante no reembolso dos valores comprovadamente despendidos pela adquirente pelas dívidas anteriores à transferência do estabelecimento empresarial.

Com relação à necessidade de notificação da apelante para sua constituição em mora, essa era desnecessária. Não há qualquer norma legal ou contratual que imponha que a alienante do estabelecimento seja notificada para que tenha o dever de reembolsar a adquirente pelas dívidas anteriores e não devidamente contabilizadas. Além do mais, essa pactuou pela sua responsabilidade com relação às dívidas, de forma expressa no contrato, no qual não constou qualquer obrigação da adquirente de notificação prévia.

Contudo, quanto à aplicação da multa de R\$ 20.000,00, prevista na cláusula sexta do contrato, essa merece reforma. A cláusula sexta do contrato prevê que: *"Fica estipulada multa contratual para qualquer parte que infringir as cláusulas deste presente recibo provisório de compra e venda. Se for a*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMPRADORA, perderá o sinal dado. Se for o VENDEDOR, devolverá em dobro o sinal ora recebido". Apesar de a cláusula não ser clara quanto ao descumprimento que busca punir, não se aplica ao caso. Não houve propriamente um descumprimento contratual para que pudesse ser imputada a multa em questão, que na verdade serviria para a rescisão contratual.

Ademais, nenhuma das partes cumpriu na totalidade a sua parte no contrato para que pudesse postular pela aplicação da multa prevista na cláusula sexta. Por um lado a apelante omitiu as dívidas existentes e declarou informação inverídica quanto à situação do estabelecimento empresarial que alienava; por outro a apelada não quitou as últimas parcelas do contrato.

Dessa forma, dá-se provimento, em parte, ao recurso, para excluir a condenação da apelante na multa prevista no contrato. A ré deve pagar à autora o valor de R\$ 1.815,94 [diferença entre os valores de R\$ 4.000,00 que deve pelo contrato e R\$ 2.184,06 das dívidas comprovadamente pagas], devidamente corrigidos desde o ajuizamento da ação. Os ônus da sucumbência devem ser recíprocos, na forma do art. 21, *caput*, do CPC.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores **MAIA DA CUNHA** e **FÁBIO QUADROS**.

São Paulo, 30 de outubro de 2008.

ÊNIO SANTARELLI ZULIANI
Relator